13. 予定価格の決定（売払価格）及び相手方への価格通知について（平成28年５月31日）

書き換え前	書き換え後
調　　書 １．事案の概要 大阪航空局より処分依頼を受けた下記２．の財産については、学校法人森友学園（以下「森友学園」という。）から、私立小学校敷地として８年程度貸付けを受けた後に買受けたいとの申し出を受けて、対応を検討した結果、本省理財局承認を受けて、国有財産近畿地方審議会の答申を得た上で、平成27年５月に学園と売払いを前提とした貸付等契約（10年間の事業用定期借地契約及び売買予約契約）を行っている。 今般、学園から早期に土地を買受けたいとの要請を受けたため、不動産鑑定士に売払価格の鑑定評価を依頼し、鑑定結果について首席国有財産鑑定官の審査も了したため、本決議により予定価格の決定を行うと共に、学園に価格提示を行うものである。 ２．財産の概要 所在地：豊中市野田町1501番 区分・数量；土地・8,770.43㎡ 沿　革：昭和53年11月15日売買により取得 （平成17年10月５日　土地区画整理事業による換地処分） 会計名：自動車安全特別会計　空港整備勘定 処分依頼部局：大阪航空局 貸付契約日：平成27年５月29日　10年間の事業用定期借地契約締結 （平成28年６月８日　同内容を学園と公正証書により取り交わし） ３　学園の事業計画	調　　書 １．事案の概要 大阪航空局より処分依頼を受けた下記２．の財産については、学校法人森友学園（以下「森友学園」という。）から、私立小学校敷地として８年程度貸付けを受けた後に買受けたいとの申し出を受けて、対応を検討した結果、本省理財局承認を受けて、国有財産近畿地方審議会の答申を得た上で、平成27年５月に学園と売払いを前提とした貸付等契約（10年間の事業用定期借地契約及び売買予約契約）を行っている。 今般、学園から早期に土地を買受けたいとの要請を受けたため、不動産鑑定士に売払価格の鑑定評価を依頼し、鑑定結果について首席国有財産鑑定官の審査も了したため、本決議により予定価格の決定を行うと共に、学園に価格提示を行うものである。 ２．財産の概要 所在地：豊中市野田町1501番 区分・数量；土地・8,770.43㎡ 沿　革：昭和53年11月15日売買により取得 （平成17年10月５日　土地区画整理事業による換地処分） 会計名：自動車安全特別会計　空港整備勘定 処分依頼部局：大阪航空局 貸付契約日：平成27年５月29日　10年間の事業用定期借地契約締結 （平成28年６月８日　同内容を学園と公正証書により取り交わし） ３　学園の事業計画

書き換え前	書き換え後
利用計画：私立小学校新設（学校名：瑞穂の國記念小學院） 施設整備時期等：平成27年５月～平政9年３月（校舎等設建設） 平成29年４月開校予定 ※　貸付契約当初は平成28年４月開校予定としていたが、工期の問題等から開校を１年延期した経緯がある（用途指定の指定期日を１年園長）	利用計画：私立小学校新設（学校名：瑞穂の國記念小學院） 施設整備時期等：平成27年５月～平政9年３月（校舎等設建設） 平成29年４月開校予定 ※　貸付契約当初は平成28年４月開校予定としていたが、工期の問題等から開校を１年延期した経緯がある（用途指定の指定期日を１年園長）
４．貸付契約までの経緯	４．貸付契約までの経緯
（１）本財産は、大阪航空局が、大阪国際空港周辺における航空機騒音対策の一環として、建物等を移転補償した上で買収した財産であるが、騒音区域が縮小されたことにより保有を続ける必要がなくなったため、平成25年４月30日付で大阪航空局が当局に時価売払いによる処分依頼を提出。	（１）本財産は、大阪航空局が、大阪国際空港周辺における航空機騒音対策の一環として、建物等を移転補償した上で買収した財産であるが、騒音区域が縮小されたことにより保有を続ける必要がなくなったため、平成25年４月30日付で大阪航空局が当局に時価売払いによる処分依頼を提出。
（２）当局が平成25年６月３日から公的取得要望を募ったところ、学園から小学校敷地ての取得要望が出されたが、学園は、校舎建設等必要な初期投資については自己資金で賄うものの、土地購入資金までの捻出は困難と見込まれたことから、学校経営が安定し、買受けが可能となる時期（貸付後８年後を目途）までは国有地を借り受けて、その後に　購入したいとして、近畿財務局及ぴ大阪航空局に要請を行った。	（２）当局が平成25年６月３日から公的取得要望を募ったところ、学園から小学校敷地ての取得要望が出されたが、学園は、校舎建設等必要な初期投資については自己資金で賄うものの、土地購入資金までの捻出は困難と見込まれたことから、学校経営が安定し、買受けが可能となる時期（貸付後８年後を目途）までは国有地を借り受けて、その後に　購入したいとして、近畿財務局及ぴ大阪航空局に要請を行った。
（３）学園からの要請について、大阪航空局の考えを確認したところ、大阪航空局は、至急に本財産を売払わなければならない状況にないため、一定期間貸付けた後に売払うことで問題ないとの回答を得た。 また、本省理財局に相談したところ、財産を所管する大阪航空局も一定期間貸付けた後の売払いでも問題ないと回答していること、本事業計画は私立小学校の新設であり、小学校経営という事業の公共性があることを踏まえると、学園の要請に応じざるを得ないという結論となり、貸付けについて検討することとした。	（３）学園からの要請について、大阪航空局の考えを確認したところ、大阪航空局は、至急に本財産を売払わなければならない状況にないため、一定期間貸付けた後に売払うことで問題ないとの回答を得た。 また、本省理財局に相談したところ、財産を所管する大阪航空局も一定期間貸付けた後の売払いでも問題ないと回答していること、本事業計画は私立小学校の新設であり、小学校経営という事業の公共性があることを踏まえると、学園の要請に応じざるを得ないという結論となり、貸付けについて検討することとした。

書き換え前	書き換え後
（４）本省理財局とも調整の上、貸付後の借地権発生のリスクを回避し、借地期間内に確実な売払いが担保できるよう以下の措置により処理することとした。 一定期間をもって確実に契約期間を終了させ、将来的な売払いを確実に担保する。 ①　事業用定期借地契約を論結 事業用定期借地の設定期間は、借地借家法第23条により10年以上50年未満と定められており、相手方計画の８年とすることはできないため、契約期間は、事業用定期借地の最短期間である10年とする。 ②　売買予約契約を締結 事業用定期借地契約の締結のほか、確実に売払いを履行するための方策として、あらかじめ売払い時期を定めた売買予約契約を貸付契約と同時に締結することにより、事業用定期借地契約満了（10年後）までの売払いを約定させる。	（４）本省理財局とも調整の上、貸付後の借地権発生のリスクを回避し、借地期間内に確実な売払いが担保できるよう以下の措置により処理することとした。 一定期間をもって確実に契約期間を終了させ、将来的な売払いを確実に担保する。 ①　事業用定期借地契約を論結 事業用定期借地の設定期間は、借地借家法第23条により10年以上50年未満と定められており、相手方計画の８年とすることはできないため、契約期間は、事業用定期借地の最短期間である10年とする。 ②　売買予約契約を締結 事業用定期借地契約の締結のほか、確実に売払いを履行するための方策として、あらかじめ売払い時期を定めた売買予約契約を貸付契約と同時に締結することにより、事業用定期借地契約満了（10年後）までの売払いを約定させる。
削除 （５）上記（４）による貸付処理は、特例的な内容となることから、平成13年３月30日付財理第1308号「普通財産貸付事務処理要領」貸付通達__記の第１節の第11の１に基づく理財局長の承認を得て処理を行うこととし、平成27年４月30日付財理第2109号「普通財産の貸付けに係る特例処理について」により理財局長承認を得ている。 削除	（５）上記（４）による貸付処理は、＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿平成13年３月30日付財理第1308号「普通財産貸付事務処理要領」貸付通達__記の第１節の第11の１に基づく理財局長の承認を得て処理を行うこととし、平成27年４月30日付財理第2109号 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ により理財局長承認を得ている。
（６）本件売払いを前提とした貸付けについては、平成27年２月10日開催の国有財産近畿地方審搭会に諮問の上、処理適当の答申を受けている。	（６）本件売払いを前提とした貸付けについては、平成27年２月10日開催の国有財産近畿地方審搭会に諮問の上、処理適当の答申を受けている。
（７）これらの手続きを踏まえて、平成27年６月29日に学園と国有財産有償貸付契約（事業用定期借地契約）及び固有財産売買予約契約を締結。定期借地契約は公正証書による取り交わしが必要となるため、平成28年６月８日に学園と国有財産有償貸付契約の内容を公正証書により取り交わした。	（７）これらの手続きを踏まえて、平成27年６月29日に学園と国有財産有償貸付契約（事業用定期借地契約）及び固有財産売買予約契約を締結。定期借地契約は公正証書による取り交わしが必要となるため、平成28年６月８日に学園と国有財産有償貸付契約の内容を公正証書により取り交わした。
５．本件売払いについて	５．本件売払いについて

	書き換え前	書き換え後
	（１）大阪航空局が行った事前調査により、本地には土壌汚染及びコンクリートガラ等の地下埋設物の存在が判明しており、国は、これらの状況を学園に説明し、関係資料を交付した上で貸付契約及び売買予約契約を締結している。 学園が校舎建設工事に着手したところ、平成28年３月に国から事前に交付された資料では想定し得ないレベルの生活ゴミ等の地下埋設物が発見された。	（１）大阪航空局が行った事前調査により、本地には土壌汚染及びコンクリートガラ等の地下埋設物の存在が判明しており、国は、これらの状況を学園に説明し、関係資料を交付した上で貸付契約及び売買予約契約を締結している。 学園が校舎建設工事に着手したところ、平成28年３月に国から事前に交付されたでは想定し得ないレベルの生活ゴミ等の地下埋設物が発見された。
修正	（２）学園の代理人弁護士からは、本地は小学校を運営するという目的を達成できない土地であるとして、小学校建設の工期が遅延しないよう国による即座のゴミ撤去が要請されたが、大阪航空局は予算が確保できていない等の理由から即座の対応は困難である旨を学園に回答した。	（２）その後、同年３月に、森友学園から、早期に学校を整備し開校するために、埋設物の撤去及び建設工事等を嫉視する必要があり、国有地を購入したい旨の要望があったものである。
削除	（３）これを受けて学園の代理人弁護士から、本来は国に対して損害賠償請求を行うべきものと考えているが、現実的な問題解決策として早期の土地買受けによる処理案が提案された。具体的には、国が本地の現状を踏まえた鑑定評価による売払価格を示し、学園は、その金額が納得できれば本地に関する今後の損害賠償等を行わないとする条件で売買契約を締結するという提案であった。	
削除	（４）当局と大阪航空局で対応を検討した結果、学園の提案に応じなかった場合、損害賠償に発展すると共に小学校建設の中止による社会問題を惹起する可能性もあるため、処理方針を検討した結果、売払いによる問題解決を目指すこととしたものである。	
	６．予定価格の決定について	６．予定価格の決定について
	（１）今回の鑑定評価に当たっては、大阪航空局から、地下埋設物撤去概算額等を反映願いたいとする依頼文書「不動産鑑定評価について（依頼）」（平成28年４月14日付阪空補第17号：別添参照）の提出を受けており、大阪航空局からの依頼に基づき本地の現状を踏まえた評価を行うものとした.	（１）今回の鑑定評価に当たっては、大阪航空局から、地下埋設物撤去概算額等を反映願いたいとする依頼文書「不動産鑑定評価について（依頼）」（平成28年４月14日付阪空補第17号：別添参照）の提出を受けており、大阪航空局からの依頼に基づき本地の現状を踏まえた評価を行うものとした.

	書き換え前	書き換え後
	（２）これを踏まえて、平成28年４月１日を価格時点として平成28年４月15日近財統一１第442号により不動産鑑定士に鑑定評価の発注を行った。不動産鑑定士には上記（１）航空局依頼文書を交付した上で評価依頼を行っている。	（２）これを踏まえて、平成28年４月１日を価格時点として平成28年４月15日近財統一１第442号により不動産鑑定士に鑑定評価の発注を行った。不動産鑑定士には上記（１）航空局依頼文書を交付した上で評価依頼を行っている。
	（３）不動産鑑定士から別添不動産鑑定評価書の提出を受けて、別添審査調書のとおり当局首席国有財産瞰定官の審査も了したため、本決議により予定価格を決定するものである。	（３）不動産鑑定士から別添不動産鑑定評価書の提出を受けて、別添審査調書のとおり当局首席国有財産瞰定官の審査も了したため、本決議により予定価格を決定するものである。
削除	７．価格提示について 公共随意契約を行う場合の相手方に封する価格通知の取扱いについては、各財務局様々であるが、近畿財務馬は価格を通知せずに相手方と見積り合せを行っているところ。 本件は通常の売払いではなく、定期借地による貸付契約中の財産について、売買予約契約を締結して貸付期中に売払う予定のものであることから、関東財務局等が採用している方法を参考に、口頭により相手方に価格を通知するものとする。	
修正	８．その他参考事項	７．その他参考事項
削除	（１）売買契約書について 学園の代理人弁護士が提案する今後の損害賠償等は行わないとする旨を売買契約書に盛り込むことについては、今の売買契約書に特約条項を定めて整理する予定であり、現在、当局統括法務監査官（所属法曹有資格者）の指導を踏まえて学園と契約書式についての協議を続けているところ。 本件売払いは、国と学園と出契約書等の合意ができることを前提条件として行うものである（売払決議は別途処理予定）。	

書き換え前	書き換え後
（参考）「本件売払いは、・・・別途処理予定）。」については、書き換え前から下線が引かれている。	
修正 （２）貸付契約及び売買予約契約の合意解除について 上記４のとおり、本件は平成27年５月に国有財産有償貸付契約及び国有財産売買予約契約を締結しているため、今回、売買契約を行う際にはこれらの書面との関係を整瓊する必要がある。 当局統括法務監査官（所属法曹有資格者）に確認したところ、「今回予定している売買契約は、締結済の売買予約契約で定めた売買契約書に新たな特約条項を加える内容となるため、売買予約の予約完結権行使ではなく、今回新たな売貧契約を締結すると整理するべき。」との指導があった。そのため、今回の売買契約書には、締結済の国有財産有償貸付契約及び国有財産売買予約契約を合意解除する旨の特約条項の付加を予定している。	貸付契約及び売買予約契約の合意解除について 上記４のとおり、本件は平成27年５月に国有財産有償貸付契約及び国有財産売買予約契約を締結しているため、今回、売買契約を行う際にはこれらの書面との関係を整瓊する必要がある。 当局統括法務監査官（所属法曹有資格者）に確認したところ、「今回予定している売買契約は、締結済の売買予約契約で定めた売買契約書に新たな特約条項を加える内容となるため、売買予約の予約完結権行使ではなく、今回新たな売貧契約を締結すると整理するべき。」との指導があった。そのため、今回の売買契約書には、締結済の国有財産有償貸付契約及び国有財産売買予約契約を合意解除する旨の特約条項の付加を予定している。